PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

MARCHÉ DU NEUF

Mises en chantier d'habitations : sommet inégalé en 25 ans, nouveau record pour les maisons individuelles

En 2005, le total des logements mis en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary a dépassé le chiffre de 13 000 pour une quatrième année de suite, fait sans précédent. Les constructeurs ont commencé 13 667 habitations, tous types confondus, à peine 2 % de moins qu'en 2004. Chose certaine, ce recul n'est pas dû au fléchissement de la demande. Il est plutôt attribuable à l'hiver froid de 2005 et aux pluies records tombées pendant l'été, conditions qui ont empêché les constructeurs de satisfaire complètement la demande.

Tandis que la construction résidentielle connaîtra un modeste repli dans le reste du Canada en 2006, Calgary se rebiffera contre la tendance et affichera un bond de 10 % avec 15 000 mises en chantier. Ce total sera le plus élevé depuis 1981 et placera 2006 au troisième rang parmi les meilleurs résultats annuels. La faiblesse des taux hypothécaires soutiendra la demande, comme dans les années précédentes. Cependant, le stimulant principal demeure l'économie de Calgary, chauffée à blanc par les prix élevés de l'énergie et une activité intense dans le bâtiment. La forte tension du marché du travail continuera de faire affluer les migrants attirés par les postes à temps plein, ce qui aura pour effet de renforcer la demande de logements neufs. La rareté des habitations existantes mises en vente pousse aussi les acheteurs vers le marché du neuf. Par ailleurs, à cause des contraintes de capacité et du mauvais temps de l'an dernier, une foule de mises en chantier ont dû être reportées à 2006.

Après les 8 719 habitations commencées en 2005, le segment des maisons individuelles devrait enregistrer une production record de 9 750 unités cette année. Quant aux mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on prévoit qu'elles progresseront de 6 % pour atteindre 5 250 en 2006, ce qui représentera leur troisième total annuel en importance depuis 1982.

Le marché des logements individuels fonctionne à plein régime

Vu le rythme de construction des maisons individuelles durant le premier trimestre de 2006, le marché semble sur la voie d'établir un nouveau record. En effet, de janvier à mars, 2 487 ont été mises en chantier, soit 40 % de plus que pendant la période correspondante en 2005. C'est le temps inhabituellement chaud de ce premier trimestre qui a permis un tel accroissement, et il ne faudrait pas s'attendre à ce que cette progression de 40 % se maintienne sur l'année entière. Comme la pénurie de main-d'œuvre persiste, les constructeurs de logements individuels n'ont pas la capacité requise pour maintenir la présente croissance au-delà des mois où l'activité est à son maximum. Qui plus est, toute perturbation qui viendrait affaiblir la capacité de production actuelle pourrait faire tomber

CALGARY

DATE DE DIFFUSION : PRINTEMPS 2006

SOMMAIRE :

Marché du neuf 1
En 2006, les mises en chantier d'habitations atteindront le nombre de 15 000 pour la première fois depuis 1981. Tant le segment des logements individuels que celui des collectifs réaliseront des gains en raison du report de la demande excédentaire de 2005.

Marché de la revente 3
Malgré une grave pénurie d'inscriptions courantes, les ventes d'habitations existantes afficheront un nouveau record en 2006. La rareté des inscriptions combinée à une demande sans précédent entraînera la plus forte croissance des prix jamais vue.

Marché locatif 4
On peut s'attendre à un recul des taux d'inoccupation en 2006 en raison d'une importante migration nette et de la diminution du stock de logements locatifs. Les loyers connaîtront de fortes hausses malgré l'élimination des mesures incitatives.

Économie 4
La forte augmentation de la migration nette permet une impressionnante croissance de l'emploi.

Résumé des prévisions 6

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

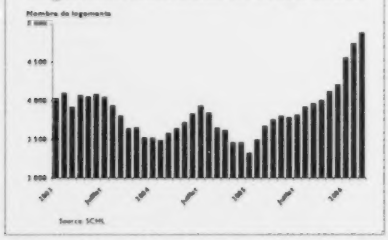
106-06774/

les mises en chantier au-dessous du nombre prévu.

Avec l'augmentation à ce jour des mises en chantier, le nombre de maisons individuelles en construction continue de s'accroître : fin mars, il atteignait le record de 4 873, 33 % de plus qu'à la même époque en 2005. En conséquence, les dates d'entrée en possession se trouvent de beaucoup repoussées. Selon des informations provenant du marché, bâtir une habitation prend presque deux fois plus de temps qu'il y a dix-huit mois. Ainsi les constructeurs et les acheteurs risquent de plus en plus de voir le prix augmenter.

Les contraintes de capacité ont en outre contribué à réduire fortement le stock de maisons individuelles construites sans commande. Après être monté à 295 en janvier 2005, le nombre de ces logements achevés mais non écoulés n'était plus que de 122 en mars 2006; ce total, de 56 % inférieur à celui de l'année précédente, est parmi les plus bas jamais enregistrés. Vu la forte demande, l'escalade des coûts et la rareté des habitations existantes offertes en vente, le marché des logements individuels serait en meilleure posture si le stock de maisons bâties sans commande était plus volumineux. Toutefois, les constructeurs produisent actuellement au maximum de leur capacité et il leur sera difficile de bâtir plus de maisons sans commande au cours des douze prochains mois, à moins qu'ils ne renoncent aux préventes et soient en mesure de supporter la charge financière que représente la construction de ces unités.

Graphique 1
Logements individuels en construction

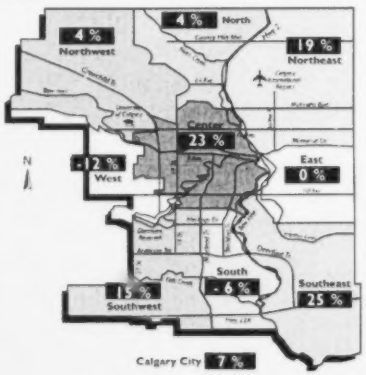


Ascension du prix des logements neufs entraînée par la hausse des coûts

Après une augmentation de 10,7 % en 2005, le prix moyen des maisons individuelles vendues dans la RMR de Calgary est en voie de connaître cette année une hausse moins marquée. En 2005, il s'était établi à 315 796 $, gagnant plus de 30 000 $ sur 2004, mais durant les trois premiers mois de 2006 sa progression a été inférieure à 4 % et l'a mené à 327 126 $. La SCHL prévoit qu'il atteindra, à la fin de l'année, 345 000 $ et dépassera ainsi de 9 % le prix moyen de 2005.

Cette faible montée des prix au premier trimestre ne donne pas une juste idée des pressions engendrées par les coûts dans le marché de Calgary. En effet, comme la SCHL recueille ses données après l'achèvement et la vente des habitations, l'augmentation relevée en mars reflète les coûts de 2005.

Mises en chantier de logements individuels
De janvier à décembre (var. en % de 2004 à 2005)



Source: SCHL

Une image plus exacte des pressions à la hausse est fournie par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), qui prend en compte les coûts actuels et porte sur des habitations dont les caractéristiques demeurent les mêmes d'une période à l'autre. Or le plus récent IPLN de Calgary affiche une progression de 23 % par rapport à l'année précédente. Il s'agit de la plus forte hausse au Canada et de la deuxième en importance jamais enregistrée. Par comparaison, l'augmentation correspondante, un an auparavant, avait été de 4,1 %.

La main-d'œuvre, les terrains et les matériaux sont tous responsables du bond fait par l'IPLN. Tout le secteur du bâtiment tourne au maximum de sa capacité, et la concurrence est vive pour le nombre limité d'ouvriers disponibles dans la RMR. Les métiers commandent des salaires plus hauts, en particulier les monteurs de charpentes, les finisseurs et autres métiers polyvalents. Par ailleurs, les cours élevés de l'énergie font monter le prix des éléments dérivés du pétrole et du gaz. Le coût accru des terrains bruts a aussi renchéri les parcelles, dont le prix sera encore augmenté par les droits de lotissement annoncés en avril. Toutes ces pressions engendrées par les coûts seront prises en compte plus tard cette année et en 2007, quand les habitations en construction seront achevées.

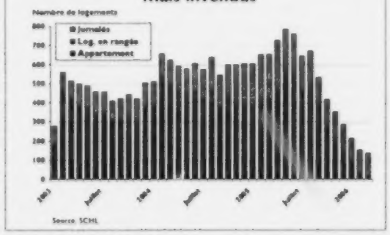
Augmentation des mises en chantier de logements collectifs en 2006

En 2005, le nombre de logements collectifs mis en chantier a diminué de 14 %, les promoteurs s'inquiétant de l'abondance de l'offre. Après être monté à 5 775 en 2004, son point culminant en 22 ans, il a reculé à 4,948. Ce recul on ne peut plus justifié a permis au stock de descendre du niveau le plus haut qu'il ait atteint en 21 ans, soit 783 unités; ce total, relevé à la fin de mai 2005, était en effet le plus important enregistré depuis juillet 1984.

Le stock diminue constamment depuis l'été dernier, les nouveaux migrants et les investisseurs s'emparant des logements qui restent. Aussi, en mars 2006, on ne comptait plus que 136 unités achevées mais non écoulées; ce nombre est le plus bas en huit ans et il est inférieur de 79 % à celui de mars 2005. La baisse s'est principalement produite dans le segment des appartements. En mars, il ne restait que quatre appartements achevés mais non écoulés, chiffre qui représente une chute de 99 % par rapport à celui d'un an auparavant.

Naturellement, cette réduction du stock calme toutes les inquiétudes présentes en 2005 de sorte que la construction devrait reprendre à un rythme plus rapide. Toutefois, puisque le marché des habitations collectives est aussi touché par les contraintes de capacité et la hausse des coûts, la progression de l'activité d'une année sur l'autre se limitera à 6 %. On prévoit que le nombre des mises en

Graphique 2
Stock de maison collectifs neuves achevées mais invendus



chantier croîtra le plus dans le segment des appartements en copropriété du centre-ville.

La vigueur du marché des collectifs sera soutenue par un ensemble de causes dont les plus importantes sont les prix plus avantageux que ceux des maisons individuelles, l'emplacement des logements, des facteurs liés au style de vie et la demande des investisseurs. Pour ceux qui trouvent les maisons individuelles trop coûteuses, les logements collectifs constituent la solution de rechange la moins chère, car leur prix atteint en général les deux tiers de celui de la maison individuelle moyenne. La vague ininterrompue d'accession à la propriété va également stimuler la demande d'habitations collectives, mais à un moindre degré qu'au cours des années antérieures en raison de la montée des frais de possession.

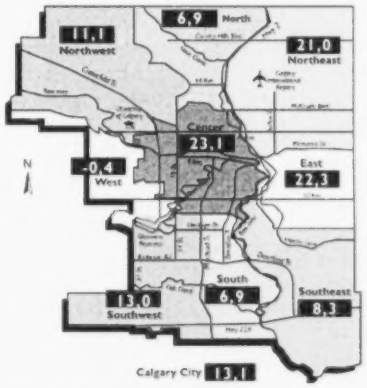
MARCHÉ DE LA REVENTE

Ventes S.I.A.® records en 2006 malgré une grave pénurie d'inscriptions

Pour la deuxième année de suite, le marché de la revente de la RMR a battu des records en 2005 au chapitre des transactions et des prix moyens. Le nombre des ventes conclues par l'entremise de la Chambre immobilière de Calgary (CIC) s'est élevé à 31 567, soit 19 % au-dessus du précédent sommet atteint en 2004. Comme sur le marché du neuf, la demande a été surtout stimulée par la faiblesse inégalée des taux hypothécaires. Mais d'autres facteurs ont aussi grandement contribué à l'établissement de ce nouveau record : l'augmentation de la migration nette, un important accroissement des revenus, le dynamisme des achats d'habitations à un cran supérieur et la demande engendrée par les accédants à la propriété. La perspective de la montée des prix et des taux hypothécaires a convaincu ces derniers qu'il est urgent d'agir et en a incité un grand nombre à acquérir un logement. Cela vaut aussi pour les acheteurs d'habitations d'un cran supérieur, lesquels jouissent de l'avantage supplémentaire des gains d'avoir propre accumulés au cours des années antérieures.

Même si les inscriptions font cruellement défaut, les ventes d'habitations par l'entremise de la CIC sont en voie d'établir un nouveau record. Au premier trimestre,

Ventes S.I.A.® de logements individuels selon le secteur
De janvier à décembre (var. en % de 2004 à 2005)



Ville de Calgary 12,3

Source : chambre immobilière de Calgary

elles ont dépassé de 32 % le chiffre relevé durant la période correspondante en 2005 pour atteindre le nombre de 8 965. Fin mars, 6 431 maisons individuelles avaient été vendues, soit 28 % de plus qu'à pareille date en 2005; quant aux ventes de copropriétés, elles se sont accrues de 41 % et se chiffraient à 2 534. Cette cadence échevelée devrait ralentir pendant le reste de l'année, mais la SCHL s'attend à ce qu'un nouveau sommet soit facilement atteint. Elle prévoit pour 2006 un total de 36 000 transactions, nombre de 14 % supérieur à celui de 2005.

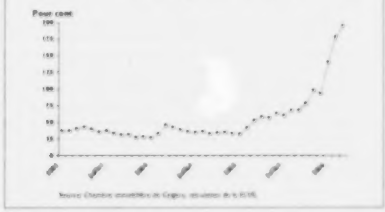
Tandis que le marché continue d'être soutenu par la persistante faiblesse des taux hypothécaires et l'accroissement de la migration, les acheteurs pressés de profiter de la conjoncture avant que les taux et les prix n'augmentent davantage stimulent également la demande. D'autres facteurs aideront aussi à établir un nouveau record en 2006. Dans une certaine mesure, le marché de la revente de Calgary alimente lui-même son activité. Avec plus de 120 000 logements mis en chantier au cours des dix dernières années, le parc résidentiel de l'agglomération a prodigieusement grossi. Parallèlement, la population a augmenté à plus de un million de personnes, de sorte qu'il existe davantage d'habitations susceptibles de changer de mains au sein d'un nombre accru de ménages. Par ailleurs, comme les prix augmentent énormément dans le marché résidentiel de Calgary, les propriétaires veulent profiter de cette flambée, si bien que certains logements sont vendus plus d'une fois au cours d'une anné.

La plus forte croissance des prix de revente jamais enregistrée

Un certain nombre de facteurs se conjuguent pour engendrer la plus forte croissance des prix de revente jamais vue. Il existe un grave déficit d'inscriptions courantes, toutes catégories confondues : la moyenne du trimestre, 1 746, est de 67 % inférieure à celle de l'an passé et représente un creux sans précédent. En raison de cette pénurie et du nombre record de transactions, le rapport des ventes aux inscriptions courantes a continué son ascension et a dépassé la barre des 100 % pour la première fois de son histoire. En fait, il a grimpé au niveau inégalé de 195 % en mars 2006. En comparaison, douze mois auparavant, il s'établissait à 53 %. Dans ce contexte, la durée des inscriptions est courte, les offres d'achat sont nombreuses, de véritables guerres d'enchères ont lieu et une foule de logements se vendent plus cher que le prix marqué. Résultat : les prix flambent.

Pendant les trois premiers mois de 2006, les logements existants, tous types confondus, se sont vendus, en moyenne, 308 576 $, 26 % plus cher qu'un an auparavant. Cet accroissement est le plus important depuis le premier trimestre de 1990. Les maisons individuelles viennent au premier rang : leur prix moyen a fait un bond de 28 % pour atteindre 343 256 $. Les copropriétés, pour leur part, ont vu leur prix moyen progresser de 23 % et monter à 220 563 $. Cette ascension observée dans le marché de l'habitation individuelle s'explique certes par la demande sans précédent et la diminution de l'offre, mais elle se trouve aussi tirée vers le haut par les ventes de logements appartenant aux fourchettes de prix les plus élevées. Pour les trois premiers mois de 2006, le nombre de maisons individuelles

Graphique 3
Rapport ventes-inscriptions courantes S.I.A.®



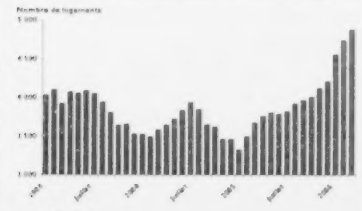
106-06774/

les mises en chantier au-dessous du nombre prévu.

Avec l'augmentation à ce jour des mises en chantier, le nombre de maisons individuelles en construction continue de s'accroître : fin mars, il atteignait le record de 4 873, 33 % de plus qu'à la même époque en 2005. En conséquence, les dates d'entrée en possession se trouvent de beaucoup repoussées. Selon des informations provenant du marché, bâtir une habitation prend presque deux fois plus de temps qu'il y a dix-huit mois. Ainsi les constructeurs et les acheteurs risquent de plus en plus de voir le prix augmenter.

Les contraintes de capacité ont en outre contribué à réduire fortement le stock de maisons individuelles construites sans commande. Après être monté à 295 en janvier 2005, le nombre de ces logements achevés mais non écoulés n'était plus que de 122 en mars 2006; ce total, de 56 % inférieur à celui de l'année précédente, est parmi les plus bas jamais enregistrés. Vu la forte demande, l'escalade des coûts et la rareté des habitations existantes offertes en vente, le marché des logements individuels serait en meilleure posture si le stock de maisons bâties sans commande était plus volumineux. Toutefois, les constructeurs produisent actuellement au maximum de leur capacité et il leur sera difficile de bâtir plus de maisons sans commande au cours des douze prochains mois, à moins qu'ils ne renoncent aux préventes et soient en mesure de supporter la charge financière que représente la construction de ces unités.

Graphique 1
Logements individuels en construction



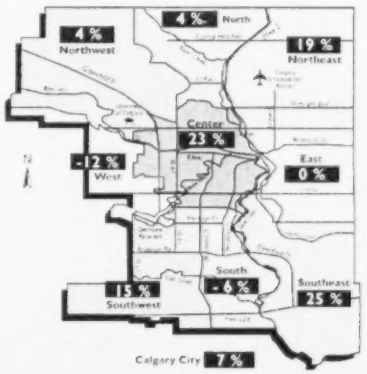
Source: SCHL

Ascension du prix des logements neufs entraînée par la hausse des coûts

Après une augmentation de 10,7 % en 2005, le prix moyen des maisons individuelles vendues dans la RMR de Calgary est en voie de connaître cette année une hausse moins marquée. En 2005, il s'était établi à 315 796 $, gagnant plus de 30 000 $ sur 2004, mais durant les trois premiers mois de 2006 sa progression a été inférieure à 4 % et l'a mené à 327 126 $. La SCHL prévoit qu'il atteindra, à la fin de l'année, 345 000 $ et dépassera ainsi de 9 % le prix moyen de 2005.

Cette faible montée des prix au premier trimestre ne donne pas une juste idée des pressions engendrées par les coûts dans le marché de Calgary. En effet, comme la SCHL recueille ses données après l'achèvement et la vente des habitations, l'augmentation relevée en mars reflète les coûts de 2005.

Mises en chantier de logements individuels
De janvier à décembre (var. en % de 2004 à 2005)



Source: SCHL

Une image plus exacte des pressions à la hausse est fournie par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), qui prend en compte les coûts actuels et porte sur des habitations dont les caractéristiques demeurent les mêmes d'une période à l'autre. Or le plus récent IPLN de Calgary affiche une progression de 23 % par rapport à l'année précédente. Il s'agit de la plus forte hausse au Canada et de la deuxième en importance jamais enregistrée. Par comparaison, l'augmentation correspondante, un an auparavant, avait été de 4,1 %.

La main-d'œuvre, les terrains et les matériaux sont tous responsables du bond fait par l'IPLN. Tout le secteur du bâtiment tourne au maximum de sa capacité, et la concurrence est vive pour le nombre limité d'ouvriers disponibles dans la RMR. Les métiers commandent des salaires plus hauts, en particulier les monteurs de charpentes, les finisseurs et autres métiers polyvalents. Par ailleurs, les cours élevés de l'énergie font monter le prix des éléments dérivés du pétrole et du gaz. Le coût accru des terrains bruts a aussi renchéri les parcelles, dont le prix sera encore augmenté par les droits de lotissement annoncés en avril. Toutes ces pressions engendrées par les coûts seront prises en compte plus tard cette année et en 2007, quand les habitations en construction seront achevées.

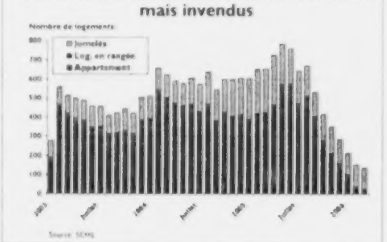
Augmentation des mises en chantier de logements collectifs en 2006

En 2005, le nombre de logements collectifs mis en chantier a diminué de 14 %, les promoteurs s'inquiétant de l'abondance de l'offre. Après être monté à 5 775 en 2004, son point culminant en 22 ans, il a reculé à 4,948. Ce recul on ne peut plus justifié a permis au stock de descendre du niveau le plus haut qu'il ait atteint en 21 ans, soit 783 unités; ce total, relevé à la fin de mai 2005, était en effet le plus important enregistré depuis juillet 1984.

Le stock diminue constamment depuis l'été dernier, les nouveaux migrants et les investisseurs s'emparant des logements qui restent. Aussi, en mars 2006, on ne comptait plus que 136 unités achevées mais non écoulées; ce nombre est le plus bas en huit ans et il est inférieur de 79 % à celui de mars 2005. La baisse s'est principalement produite dans le segment des appartements. En mars, il ne restait que quatre appartements achevés mais non écoulés, chiffre qui représente une chute de 99 % par rapport à celui d'un an auparavant.

Naturellement, cette réduction du stock calme toutes les inquiétudes présentes en 2005 de sorte que la construction devrait reprendre à un rythme plus rapide. Toutefois, puisque le marché des habitations collectives est aussi touché par les contraintes de capacité et la hausse des coûts, la progression de l'activité d'une année sur l'autre se limitera à 6 %. On prévoit que le nombre des mises en

Graphique 2
Stock de maison collectifs neuves achevées mais invendus



Source: SCHL

chantier croîtra le plus dans le segment des appartements en copropriété du centre-ville.

La vigueur du marché des collectifs sera soutenue par un ensemble de causes dont les plus importantes sont les prix plus avantageux que ceux des maisons individuelles, l'emplacement des logements, des facteurs liés au style de vie et la demande des investisseurs. Pour ceux qui trouvent les maisons individuelles trop coûteuses, les logements collectifs constituent la solution de rechange la moins chère, car leur prix atteint en général les deux tiers de celui de la maison individuelle moyenne. La vague ininterrompue d'accession à la propriété va également stimuler la demande d'habitations collectives, mais à un moindre degré qu'au cours des années antérieures en raison de la montée des frais de possession.

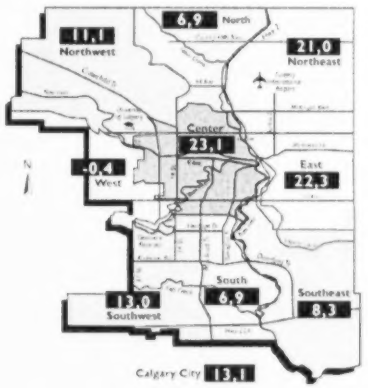
MARCHÉ DE LA REVENTE

Ventes S.I.A.® records en 2006 malgré une grave pénurie d'inscriptions

Pour la deuxième année de suite, le marché de la revente de la RMR a battu des records en 2005 au chapitre des transactions et des prix moyens. Le nombre des ventes conclues par l'entremise de la Chambre immobilière de Calgary (CIC) s'est élevé à 31 567, soit 19 % au-dessus du précédent sommet atteint en 2004. Comme sur le marché du neuf, la demande a été surtout stimulée par la faiblesse inégalée des taux hypothécaires. Mais d'autres facteurs ont aussi grandement contribué à l'établissement de ce nouveau record : l'augmentation de la migration nette, un important accroissement des revenus, le dynamisme des achats d'habitations à un cran supérieur et la demande engendrée par les accédants à la propriété. La perspective de la montée des prix et des taux hypothécaires a convaincu ces derniers qu'il est urgent d'agir et en a incité un grand nombre à acquérir un logement. Cela vaut aussi pour les acheteurs d'habitations d'un cran supérieur, lesquels jouissent de l'avantage supplémentaire des gains d'avoir propre accumulés au cours des années antérieures.

Même si les inscriptions font cruellement défaut, les ventes d'habitations par l'entremise de la CIC sont en voie d'établir un nouveau record. Au premier trimestre,

Ventes S.I.A.® de logements individuels selon le secteur
De janvier à décembre (var. en % de 2004 à 2005)



Ville de Calgary 12,3

Source : chambre immobilière de Calgary

elles ont dépassé de 32 % le chiffre relevé durant la période correspondante en 2005 pour atteindre le nombre de 8 965. Fin mars, 6 431 maisons individuelles avaient été vendues, soit 28 % de plus qu'à pareille date en 2005; quant aux ventes de copropriétés, elles se sont accrues de 41 % et se chiffraient à 2 534. Cette cadence échevelée devrait ralentir pendant le reste de l'année, mais la SCHL s'attend à ce qu'un nouveau sommet soit facilement atteint. Elle prévoit pour 2006 un total de 36 000 transactions, nombre de 14 % supérieur à celui de 2005.

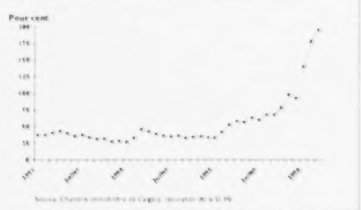
Tandis que le marché continue d'être soutenu par la persistante faiblesse des taux hypothécaires et l'accroissement de la migration, les acheteurs pressés de profiter de la conjoncture avant que les taux et les prix n'augmentent davantage stimulent également la demande. D'autres facteurs aideront aussi à établir un nouveau record en 2006. Dans une certaine mesure, le marché de la revente de Calgary alimente lui-même son activité. Avec plus de 120 000 logements mis en chantier au cours des dix dernières années, le parc résidentiel de l'agglomération a prodigieusement grossi. Parallèlement, la population a augmenté à plus de un million de personnes, de sorte qu'il existe davantage d'habitations susceptibles de changer de mains au sein d'un nombre accru de ménages. Par ailleurs, comme les prix augmentent énormément dans le marché résidentiel de Calgary, les propriétaires veulent profiter de cette flambée, si bien que certains logements sont vendus plus d'une fois au cours d'une anné.

La plus forte croissance des prix de revente jamais enregistrée

Un certain nombre de facteurs se conjuguent pour engendrer la plus forte croissance des prix de revente jamais vue. Il existe un grave déficit d'inscriptions courantes, toutes catégories confondues : la moyenne du trimestre, 1 746, est de 67 % inférieure à celle de l'an passé et représente un creux sans précédent. En raison de cette pénurie et du nombre record de transactions, le rapport des ventes aux inscriptions courantes a continué son ascension et a dépassé la barre des 100 % pour la première fois de son histoire. En fait, il a grimpé au niveau inégalé de 195 % en mars 2006. En comparaison, douze mois auparavant, il s'établissait à 53 %. Dans ce contexte, la durée des inscriptions est courte, les offres d'achat sont nombreuses, de véritables guerres d'enchères ont lieu et une foule de logements se vendent plus cher que le prix marqué. Résultat : les prix flambent.

Pendant les trois premiers mois de 2006, les logements existants, tous types confondus, se sont vendus, en moyenne, 308 576 $, 26 % plus cher qu'un an auparavant. Cet accroissement est le plus important depuis le premier trimestre de 1990. Les maisons individuelles viennent au premier rang : leur prix moyen a fait un bond de 28 % pour atteindre 343 256 $. Les copropriétés, pour leur part, ont vu leur prix moyen progresser de 23 % et monter à 220 563 $. Cette ascension observée dans le marché de l'habitation individuelle s'explique certes par la demande sans précédent et la diminution de l'offre, mais elle se trouve aussi tirée vers le haut par les ventes de logements appartenant aux fourchettes de prix les plus élevées. Pour les trois premiers mois de 2006, le nombre de maisons individuelles

Graphique 3
Rapport ventes-inscriptions courantes S.I.A.®



vendues plus de 900 000 $ est de 50, soit plus de trois fois le total correspondant de 2005 (16). Cette augmentation est en grande partie attribuable à l'essor du secteur pétrolier et gazier, où des profits sans précédent se traduisent par de grosses primes au rendement et d'appréciables options de souscription d'actions.

La SCHL prévoit qu'à la fin de l'année, le prix S.I.A.® moyen des logements, toutes catégories confondues, aura monté de 25 % dans le marché de la revente de Calgary et atteint 314 300 $. Un nombre record d'unités est en construction et des acheteurs attendent d'être plus proches de leur date d'entrée en possession avant de mettre leur habitation actuelle en vente. Quand cela se produira et que d'autres propriétaires tenteront de profiter de l'envolée des prix, les inscriptions courantes retrouveront un niveau plus satisfaisant. Cela réduira le nombre des offres multiples et des ventes au-dessus du prix marqué, et, par voie de conséquence, la croissance globale des prix ralentira. À la fin de l'année, les maisons individuelles et les copropriétés devraient avoir augmenté d'environ 25 % et se vendre, en moyenne, 348 500 $ et 230 000 $, respectivement.

L'escalade du prix des habitations aura une incidence marquée sur les charges hypothécaires mensuelles en 2006. Compte tenu des taux hypothécaires en vigueur et d'une mise de fonds de 10 %, nous estimons que les mensualités de principal et d'intérêt liées à l'achat d'un logement existant moyen feront un bond de 31 % cette année et s'élèveront à 1 905 $, ce qui représente la plus forte hausse annuelle des frais de possession jamais enregistrée.

MARCHÉ LOCATIF

Le taux d'inoccupation des appartements de Calgary est passé de 4,3 %, en 2004, à 1,6 % en 2005. Après cette diminution substantielle, la SCHL prévoit un autre repli en 2006.

La remontée de la migration nette à un niveau élevé stimulera la demande des logements laissés vacants par les locataires qui accèdent à la propriété. La grave pénurie d'inscriptions actives sur le marché de la revente, les faibles stocks d'habitations neuves et l'allongement des délais de construction soutiendront également la demande locative. Par ailleurs, le nombre d'accédants à la propriété va diminuer, car la croissance des prix et la légère hausse des taux hypothécaires mettront l'acquisition d'un logement hors de la portée de certains locataires. Il y a quelques années, une copropriété existante se vendait en moyenne moins de 170 000 $, ce qui se traduisait par un supplément mensuel de 165 $ pour l'accédant à la propriété (la différence entre le loyer moyen d'un appartement de deux chambres et la mensualité de principal et d'intérêts). Avec l'escalade des prix en 2006, ce supplément va tripler. Bien des locataires vont reculer devant un tel saut et demeurer dans leur logement locatif.

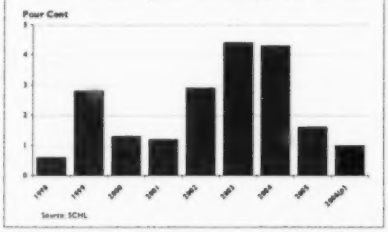
Comme dans les années précédentes, le relâchement de la concurrence sur le marché locatif devrait également contribuer à la baisse du taux d'inoccupation pendant la période visée par les prévisions. La conversion de logements à louer en copropriétés continuera de dépasser la construction, si bien que l'univers locatif poursuivra son rétrécissement. Parmi les 28 RMR, Calgary continuera de compter le plus faible nombre de logements locatifs par habitant, et ce chiffre ne cessera de diminuer à cause de la croissance démographique persistante et du fait qu'il se convertit plus d'unités locatives en copropriétés qu'il ne s'en construit.

Fortes hausses de loyers en 2006

Il n'y a pas si longtemps, le taux d'inoccupation des appartements de Calgary était parmi les plus hauts en dix ans. Aussi les propriétaires-bailleurs se sont-ils abstenus d'augmenter les loyers pendant les trois dernières années, pour inciter le moins possible leurs locataires à acheter un logement. Ils ont en outre réintroduit un certain nombre de mesures incitatives, comme assumer le coût des services publics ou offrir un mois gratuit à la location. Si ces mesures les ont aidés à conserver des locataires et à en attirer de nouveaux, elles ont aussi réduit leur bénéfice d'exploitation.

La baisse du taux d'inoccupation en 2006 va faire disparaître les encouragements à la location offerts les années précédentes. De surcroît, elle va entraîner la plus forte hausse des loyers moyens depuis 1998. Ceux-ci ont très peu bougé au cours des trois dernières années, mais les locataires peuvent s'attendre à les voir monter de 10 % en 2006. Ainsi, un logement de deux chambres coûtera 81 $ de plus par mois et son loyer atteindra 889 $. Les propriétaires-bailleurs utiliseront une bonne partie de cette augmentation pour éponger leurs dépenses d'exploitation accrues, en ce qui touche notamment le gaz naturel, les assurances et les impôts fonciers.

Graphique 4
Taux d'inoccupation des appartements



SURVOL DE L'ÉCONOMIE

La croissance de l'emploi stimulée en 2006 par un fort accroissement de la population

En 2005, le nombre des emplois créés dans la RMR de Calgary a été le plus bas depuis 1993 : 7 150. Ce total représente un écart considérable par rapport à la moyenne des dix années antérieures qui était 19 500. Bien qu'inquiétant, ce repli n'était pas l'effet d'un affaiblissement du marché du travail. En fait, c'est le contraire qui est vrai. Calgary continue de souffrir d'une grave pénurie de main-d'œuvre, comme le montrent son faible taux de chômage record et son taux d'activité, qui est le plus haut du pays. Par conséquent, la création d'emplois a été limitée en 2005 par l'accroissement insuffisant de la population active.

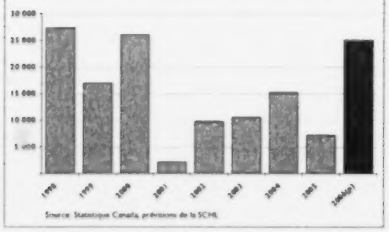
Compte tenu de la rareté de la main-d'œuvre, les emplois à temps partiel ont reculé au profit des postes à plein temps. En 2005, ces derniers ont vu grossir leur nombre de 15 600, tandis que les premiers ont diminué de 8 400. Le fait que la multiplication des postes à temps plein a dépassé le taux de croissance global de l'emploi est un témoignage supplémentaire du dynamisme du marché du travail de Calgary. Un dépassement de cette ampleur ne s'était jamais produit auparavant. La majorité des gains a été réalisée dans les branches d'activité suivante : industrie pétrolière et gazière, services

professionnels, scientifiques et techniques, éducation et soins de santé. L'emploi dans le secteur de la construction a peu évolué l'an dernier, et cette situation est préoccupante vu le manque actuel de main-d'œuvre et la progression de 50 % enregistrée par la valeur globale des permis de bâtir en 2005.

Selon les prévisions, la migration nette devrait faire un bond et le taux d'activité, augmenter, ce qui atténuera en partie la pénurie de travailleurs qualifiés et permettra la création de 25 000 emplois en 2006, une croissance de 4,1%. Au premier trimestre de 2006, la RMR de Calgary comptait 42 000 personnes occupées de plus que durant la période correspondante en 2005. Mais, comme cette comparaison est établie avec une période inhabituellement faible, il ne faut pas s'attendre à relever ce rythme d'accroissement à la fin de l'année. Néanmoins, les 25 000 nouveaux postes prévus constitueront l'expansion la plus importante de l'emploi en six ans. Comme en 2005, la majorité d'entre eux devraient être à plein temps.

Le cours élevé des produits de base et les bénéfices records de l'industrie pétrolière et gazière inciteront les sociétés établies à Calgary à investir davantage. Les projets reliés aux ressources énergétiques qui sont envisagés ou en cours de réalisation en Alberta dépassent 96 milliards de dollars. Or, même si la majeure partie des emplois à pourvoir sera dans le Nord de la province, la gestion et la planification de ces projets feront encore monter les salaires dans la RMR.

Graphique 5
Croissance de l'emploi annuel



Source: Statistique Canada, prévisions de la SCHL

D'importants projets de construction non résidentielle et d'infrastructure accroîtront aussi l'emploi dans le secteur du bâtiment en 2006. À Calgary, les projets actuellement proposés, annoncés ou en voie de réalisation atteignent la somme sans précédent de 17,5 milliards de dollars, ce qui représente une impressionnante progression de 80% par rapport à 2005.

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES TAUX HYPOTHÉCAIRES

En 2006, le cycle de resserrement de la politique monétaire se poursuivra à un rythme modéré aux ÉtatsUnis et au Canada. Dans ces deux pays, les taux d'intérêt à court terme et à long terme devraient augmenter d'entre 25 et 50 centièmes de point d'ici la fin de 2006.

Les taux hypothécaires au Canada, qui restent bas par comparaison aux normes historiques, devraient évoluer à la hausse cette année. Selon les prévisions, les taux hypothécaires à un an et à cinq ans se chiffreront dans des fourchettes allant respectivement de 5,75 à 6,75 % et de 6,25 à 7,25 % en 2006.

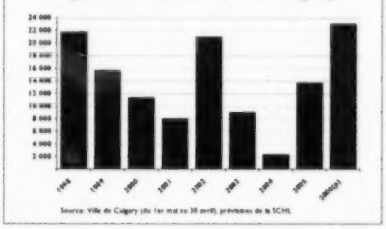
Or le taux d'inoccupation des bureaux de l'agglomération est à son plus bas en vingt ans de telle sorte que le besoin pressant de locaux que connaît le secteur de l'énergie fait surgir de terre une forêt de nouvelles tours. Six sont en train d'être bâties et toutes sont censées être louées d'avance. Il s'agit des deux tours de Livingstone Place (250 000 000 $ globalement), du Centre Homburg-Harris (250 000 000 $), de l'immeuble d'Opus Building (32 000 000 $) et des deux tours réalisées par Tonko (57 000 000 $). La construction de bureaux dans le centre-ville va encore s'intensifier lorsque la tour d'EnCana Corporation (540 000 000 $) sera mise en chantier plus tard en 2006 et que s'ajouteront, dans les années à venir, les immeubles projetés d'Oxford, de Matco et de la rue King, évalués au total à plus de un milliard de dollars.

Les dépenses accrues engagées par les administrations provinciale et municipale continuent en outre de stimuler la réalisation de projets d'infrastructure et de construction d'immeubles publics. Parmi ces projets, on compte sept nouvelles écoles, des installations médicales et d'enseignement postsecondaire, ainsi que le palais de justice du centre-ville (300 000 000 $). Par ailleurs, la construction du centre commercial Deerfoot Meadows (500 000 000 $) se poursuit, tout comme l'agrandissement de l'aéroport de Calgary (800 000 000 $) et les travaux dépassant le milliard de dollars destinés à améliorer les routes, les échangeurs et le train léger sur rail.

Migration nette en hausse

Après être descendu, en 2004, à son niveau le plus bas en 12 ans – 2 253 personnes – le solde migratoire de la ville de Calgary a quintuplé en 2005 et atteint le chiffre de

Graphique 6
Migration nette – ville de Calgary



Source: Ville de Calgary (de 1er mai au 30 avril), prévisions de la SCHL

13 677. Pour la période de 12 mois se terminant en avril 2006, la SCHL prévoit une nouvelle augmentation de la migration nette, qui devrait afficher son meilleur solde depuis 1982, soit 23 000 personnes. L'indice le plus révélateur de la direction que prendront les mouvements migratoires est sans aucun doute la vigueur relative des marchés du travail en concurrence. Calgary continuera d'attirer fortement les migrants grâce aux atouts qu'elle possède : excellentes perspectives d'emploi, faiblesse inégalée du taux de chômage, forte croissance des revenus et impôts peu élevés.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Calgary
printemps 2006

	2003	2004	Var. en %	2005	Var. en %	2006(p)	Var. en %
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Inscriptions courantes S.I.A®([1]) (moy.ann.)	5 801	6 178	6,5%	4 396	-28,8%	2 500	-43,1%
Ventes S.I.A®							
Total	24 359	26 512	8,8%	31 567	19,1%	36 000	14,0%
Logements individuels	18 319	19 513	6,5%	22 764	16,7%	25 600	12,5%
Copropriétés	6 040	6 999	15,9%	8 803	25,8%	10 400	18,1%
Prix S.I.A® ($)							
Total	211 155 $	222 851 $	5,5%	250 789 $	12,5%	314 300 $	25,3%
Logements individuels	229 082 $	243 059 $	6,1%	276 567 $	13,8%	348 500 $	26,0%
Copropriétés	156 781 $	166 514 $	6,2%	184 127 $	10,6%	230 000 $	24,9%
MARCHÉ DU NEUF							
Mises en chantier							
Total	13 642	14 008	2,7%	13 667	-2,4%	15 000	9,8%
Logements individuels	8 526	8 233	-3,4%	8 719	5,9%	9 750	11,8%
Logements collectifs	5 116	5 775	12,9%	4 948	-14,3%	5 250	6,1%
Prix moyen des logements neufs							
Logements individuels	267 104 $	285 243 $	6,8%	315 796 $	10,7%	345 000 $	9,2%
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (oct) - en pourcentage	4,4	4,3		1,6		1,0	
Loyer moyen, log. de 2 ch. (var.annuelle en %)	0,0	0,0		0,0		10,0	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE							
Taux hypothécaires (1 ans)	4,84	4,59	-0,25	5,06	0,47	6,27	1,21
Taux hypothécaires (5 ans)	6,39	6,23	-0,16	5,99	-0,24	6,78	0,79
Personnes occupeés	583 530	598 730	2,6%	605 880	1,2%	630 880	4,1%
Croissance de l'emploi (nombre d'emplois)	10 480	15 200		7 150		25 000	
Solde migratoire (année de recensement)	8 965	2 253	-74,9%	13 677	507,1%	23 000	68,2%

Source: SCHL, Statistique Canada, Chambre immobilière de Calgary, Ville de Calgary, Prévisions de la SCHL
[1] Service inter-agences (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.
[2] Période allant du 1er mai au 30 avril

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au **www.schl.ca**

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le **www.schl.ca/marchedelhabitation**

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au **www.schl.ca/marchedelhabitation**

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

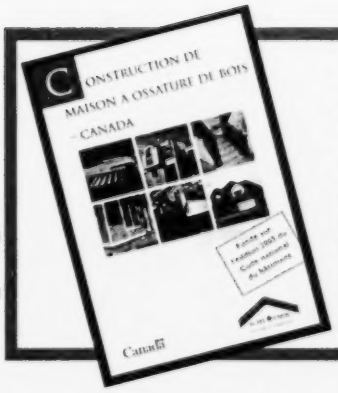
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du *Code national du bâtiment du Canada* 2005 en matière de construction résidentielle. De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains. **Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642**

64341_2006_M03